

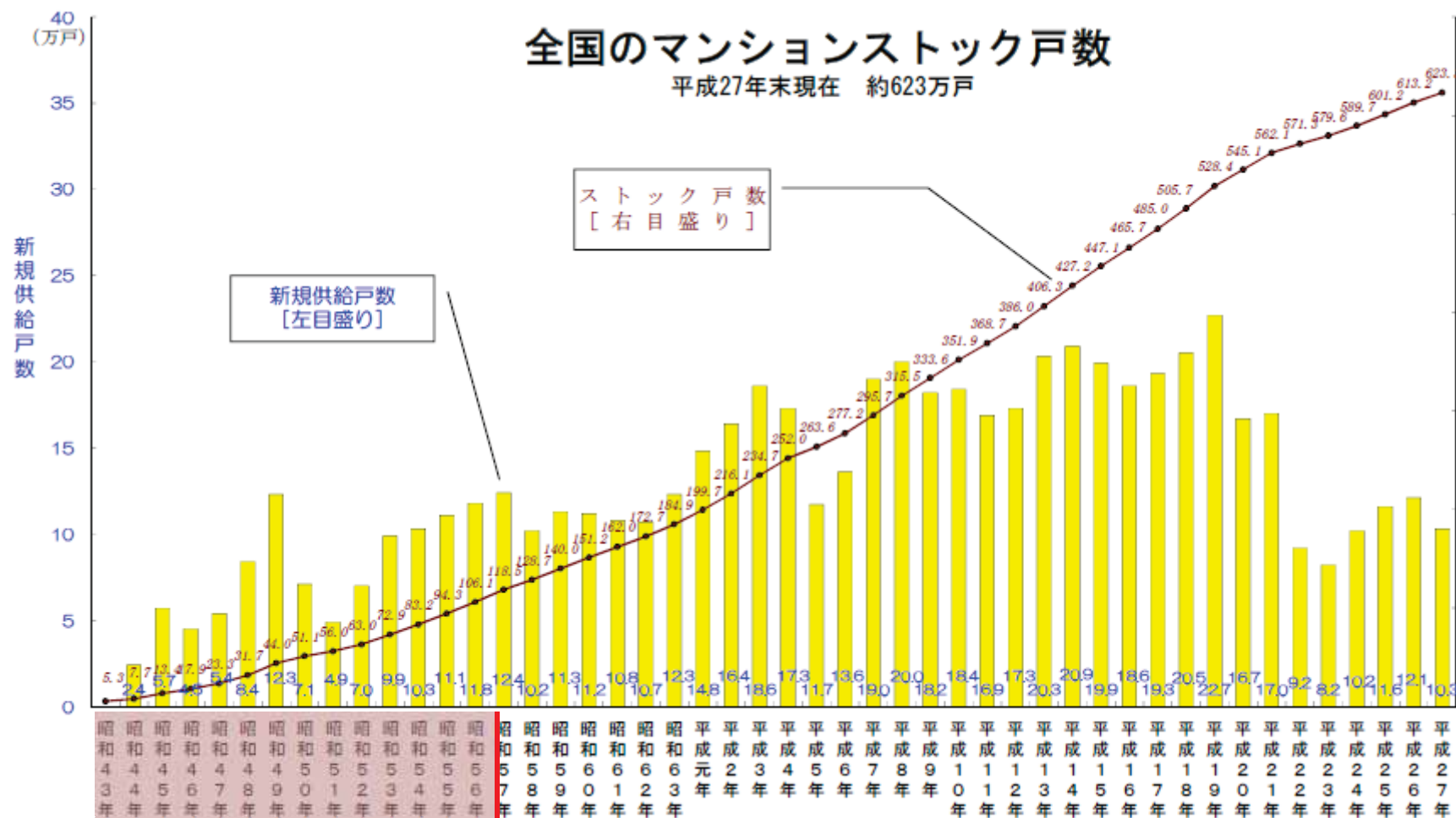
都心小規模マンションの建替え

～弊社建替え事例を含めて～

2017年 6月21日
旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所

全国のマンションストック

※平成27年末で全国のマンションストック約623万戸、内旧耐震マンション約106万戸
(国土交通省ホームページより)

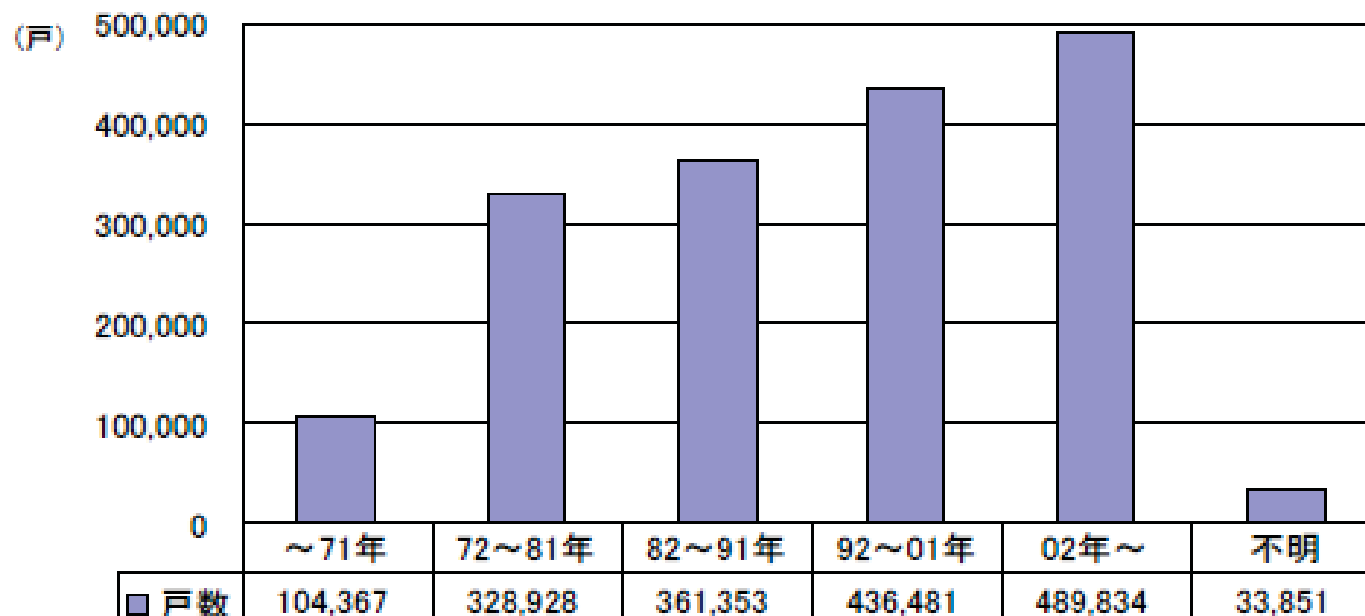


旧耐震基準 (約106万戸)

東京都のマンションストック1.

イ 戸数

※東京の旧耐震分譲マンション（2013年3月東京都都市整備局調査より）



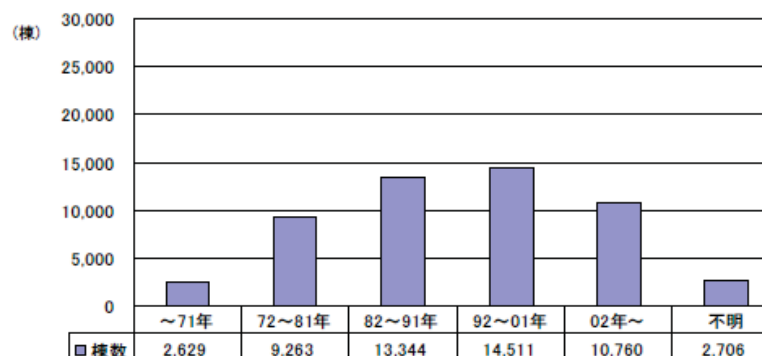
約43万戸

旧耐震

全国の旧耐震分譲マンションの約40%が東京に建っています。
棟数では約12,000棟ですので、東京の旧耐震マンション1棟当たりの平均戸数は約36戸になります。

n = 1,754,814

ア 棟数



約1万2千棟

旧耐震

n = 53,213

東京都のマンションストック2.

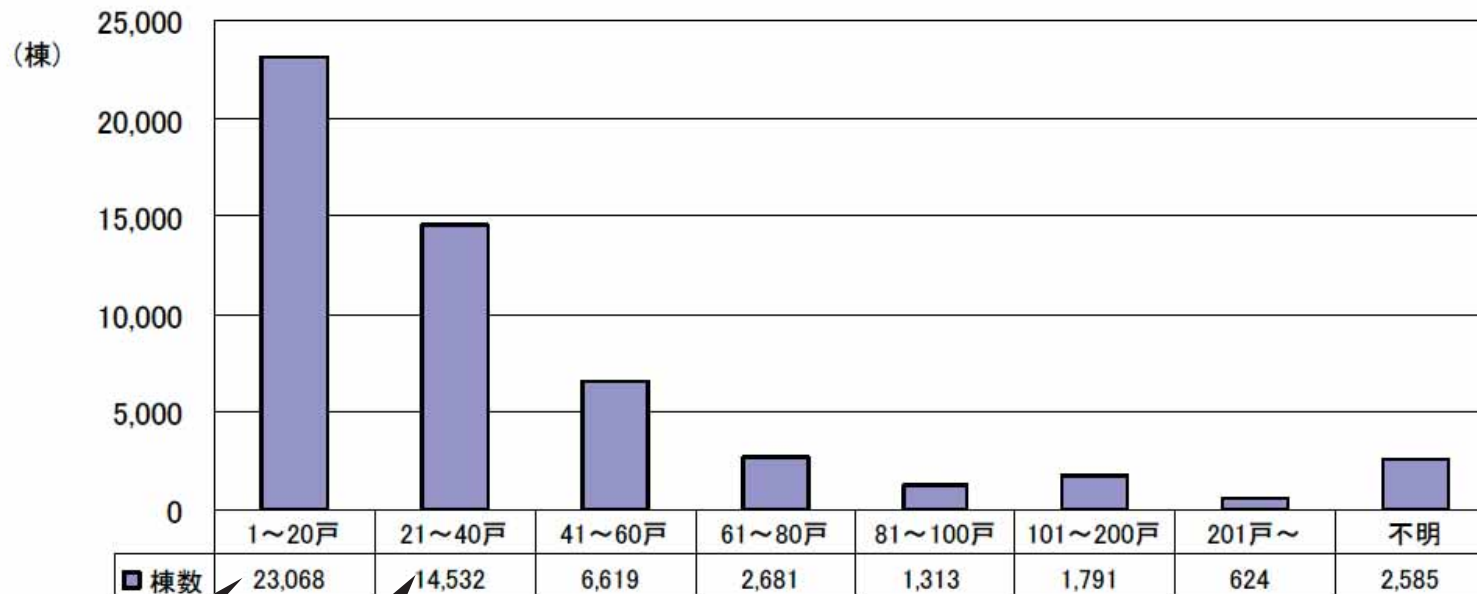
※東京の分譲マンションの棟当たり戸数（2013年3月東京都都市整備局調査より）

① 分譲マンション

	総棟数	棟当たり 平均戸数	総棟数に 対する総戸数※
分譲マンション	53,213 棟	<u>34.7 戸</u>	1,844,413 戸

※分譲マンションのうち、建物戸数が判明している棟数は、50,628 棟である

ア 棟数



約46%

約29%

全体として、戸数が判明してるマンションの50%近くが20戸未満です。

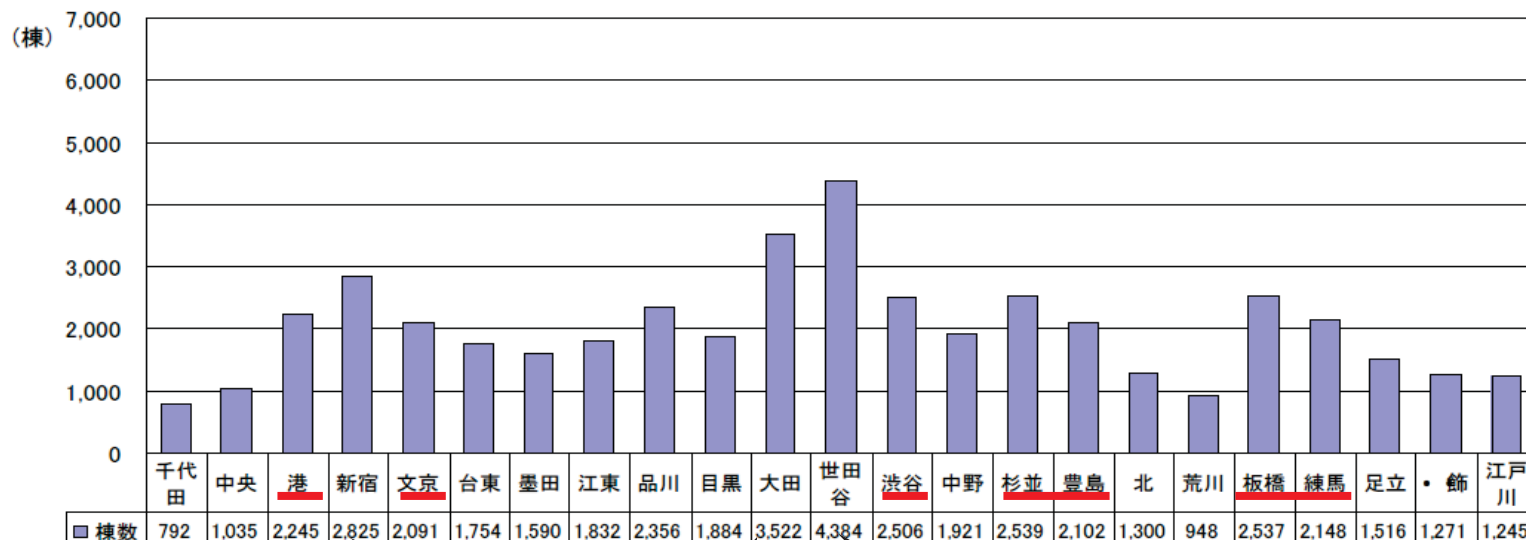
n = 53,213

東京都のマンションストック3.

※東京の分譲マンションの所在地（2013年3月東京都都市整備局調査より）

① 分譲マンション

ア 区部



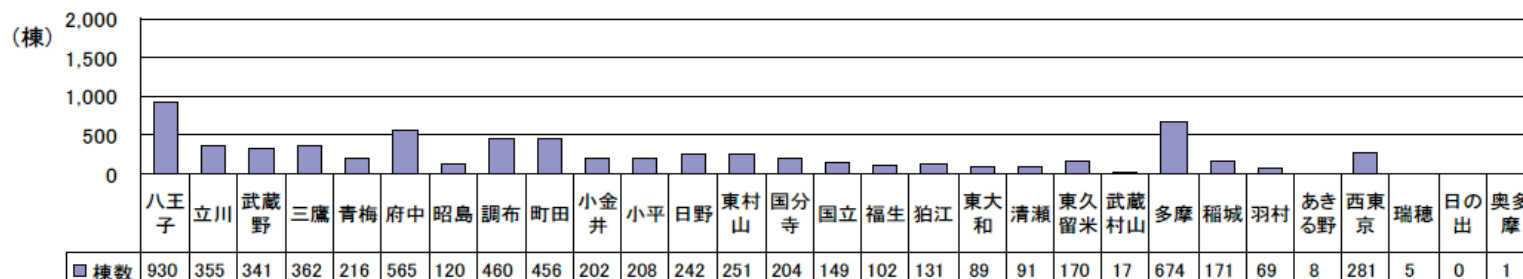
イ 多摩部

NO.3

NO.2

最多

n (母数) = 46,343



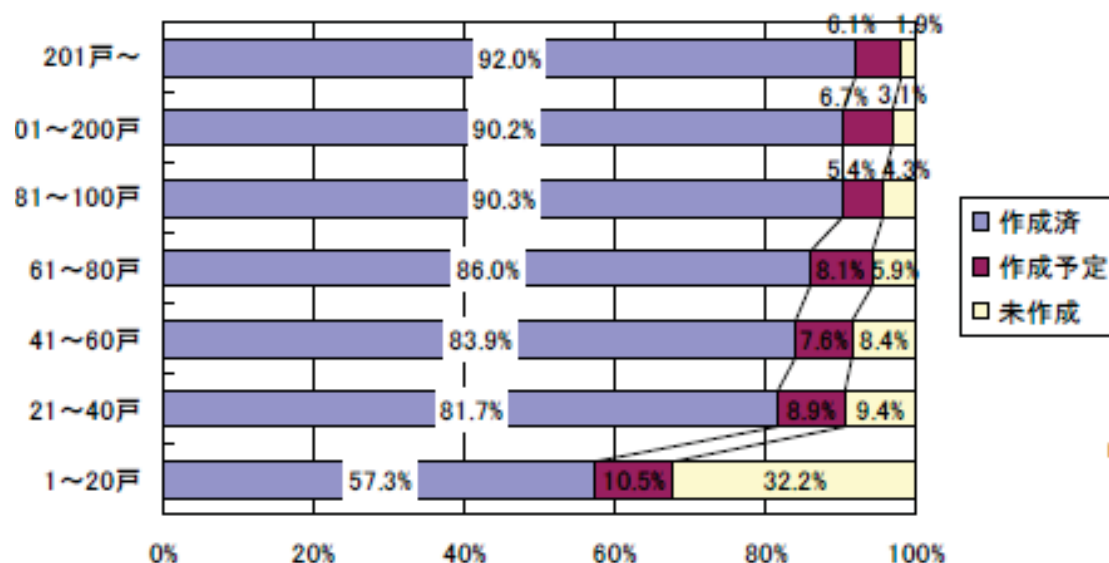
分譲マンションの約90%が区部に建っています。

n = 6,870

東京都のマンションストック4.

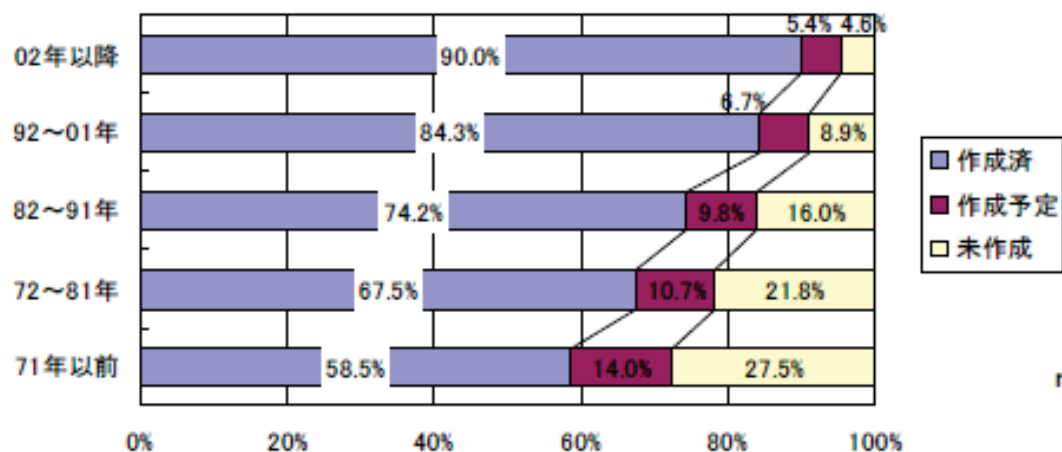
※長期修繕計画の有無（2013年3月東京都都市整備局調査より）

【戸数別の状況】



n = 6,868

【建築年別の状況】



n = 7,615

マンションの適切な維持管理に必須の「長期修繕計画」について、戸数が少ない程、築年数が古い程、未整備の割合が高くなります。長期修繕計画が存在しないマンションでは適切な維持管理がされていない可能性があります。旧耐震マンションでは、約35%のマンションで長期修繕計画が未作成で、約25%のマンションで作成の予定もない状況です。

東京都のマンションストックまとめ

1.全国の旧耐震MSの40%が集中

2.東京の旧耐震MSは小規模MSが中心

3.東京のMSは区部に集中



東京の旧耐震マンション再生には
都心小規模マンションの再生が必須

都心・小規模マンションの課題（管理組合）

・理事会運営（小規模）

：組合員の絶対数が少ないことや外部居住化の進行から理事のなり手が少なく、理事が固定化すると同時に高齢化も進行

・組合予算（小規模）

：組合の予算規模が小さく、再生に向けた専門家の導入に必要な予算措置が難しい

・多用途化（都心）

：下層部の店舗（下駄ばきMS）、住宅の賃貸化・事務所化で区分所有者の建物に対する意識や危機感も多様化し、管理組合内での合意形成が一層困難に

都心・小規模マンションの課題（建物）

・老朽化の進行（小規模）

：自主管理や、管理会社が関与する場合も部分的な業務発注が多く、維持管理が適切に行われていないことで、建物・ライフラインの老朽化が進行

・困難な耐震改修（小規模・都心）

：比較的狭小な敷地条件や専有部の用途（下層階の店舗・事務所）から、耐震改修の実施が物理的に困難

・既存不適格（都心）

：郊外型の公団・公社の団地とは違い、建築時の法規制いっぱい（場合によっては規制を超えて）建築されていることが多く、現行法規に適合しない**既存不適格**状態で建替えによる面積の増加が不可能なケースもある

弊社参画事例の概要（着工済み）

■ : 竣工済み ■ : 工事中

	旧マンション名	新マンション名	所在地	種類	事業手法※	従前		従後	
						棟数	戸数	棟数	戸数
1	江戸川アパートメント	アトラス江戸川アパートメント	新宿区	団地	等	2	258	1	234
2	諏訪町住宅	アトラス諏訪町レジデンス	新宿区	団地	組合	3	60	1	96
3	ジードルンク府中	アトラス府中エクシード	府中市	単棟	等	1	21	1	58
4	国領住宅	アトラス国領	調布市	団地	組合	7	144	7	320
5	野毛山住宅	アトラス野毛山	横浜市	団地	組合	5	120	1	142
6	天城六本木マンション	アトラスタワー六本木	港区	単棟	組合	1	24	1	90
	ホームマツガーネット		港区	単棟		1	8		
7	下連雀住宅	アトラス吉祥寺	三鷹市	団地	組合	2	79	1	108
8	鞍掛会館	アトラス日本橋鞍掛	中央区	単棟	等	1	70	1	66
9	方南ビレッジ	アトラス方南ビレッジ	杉並区	単棟	等	1	15	1	39
10	谷町ビル	アトラス天満橋	大阪市	単棟	等	1	19	1	52
11	宇田川町住宅	アトラス渋谷公園通り	渋谷区	単棟	組合	1	17	1	50
12	千里山星8住宅	アトラス千里山星が丘	吹田市	単棟	等	1	15	1	20
13	元代々木住宅	アトラス元代々木	渋谷区	単棟	等	1	30	1	38
14	池尻団地	アトラス池尻レジデンス	世田谷区	団地	組合	3	125	1	205
15	レジデンス丸平	アトラス三鷹レジデンス	三鷹市	単棟	等	1	34	1	99
16	調布富士見町住宅	アトラス調布	調布市	団地	組合	5	176	2	331
17	千里南町第2次住宅	シンフォニア新千里南町ガーデンズ	豊中市	団地	等	3	120	2	194
18	シンテンビル	アトラス新宿左門町	新宿区	単棟	等	1	29	1	37
19	ヴィラシミズ	アトラス恵比寿	渋谷区	単棟	等	1	18	1	26
20	河田町住宅	アトラス新宿河田町ヒルズ	新宿区	団地	組合	2	34	1	41
21	ビレッタ朝日	アトラス押上桜花テラス	墨田区	単棟	等	1	58	1	90
22	市ヶ谷ハイツ	アトラス市ヶ谷	新宿区	単棟	等	1	25	1	48
23	ホームマツカヤ	ONE AVENUE一番町文人通り	千代田区	単棟	等	1	16	1	32
24	ユーフラッツ	アトラス代々木上原	渋谷区	単棟	等	1	9	1	15
25	宮益坂ビルディング	未定	渋谷区	単棟	組合	1	114	1	188
26	本郷ハイツ	未定	文京区	単棟	組合	1	43	1	59
27	ロイヤルコーポ浅善	未定	台東区	単棟	等	1	7	1	56
28	SUN南台	未定	中野区	団地	組合	2	48	1	68

※1：着色は40戸以下のマンション ※2：赤字が東京都、太字が23区

※等：等価交換事業 組合：マンション建替法組合施行

弊社参画のマンション建替え

- 所在地

- ：28件中24件が東京都。24件中19件が23区内

- 従前（建替え前）規模

- ：東京都では24件中12件、23区内では19件中11件が40戸以下。

- 面積増加割合

- ：着工が新しい、又は小規模マンションでは建替えによる面積増加率も低い傾向（2件は、建替えによって面積が減少）



弊社参画の東京の建替えマンションの平均像

- ：立地に恵まれながらも、小規模（住戸数が少なく）で、建替えによる面積の大幅増が難しい。

小規模マンション建替えのポイント

固有の課題への対応が必須

1. 合意形成上の課題

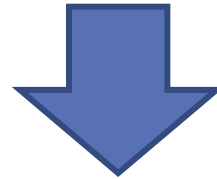
2. 計画面（設計）の課題

3. 事業規模による課題

合意形成上の課題1.

■高い合意率の必要性

区分所有者数が少ないことは、合意形成に際して、まとまりやすい一方で、1票が比率が大きいことで、絶対数としては少数の非賛成でも建替え決議不成立のリスクがある。



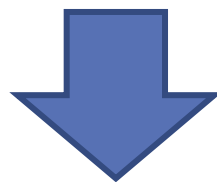
許容できる非賛成者の絶対数が少ないため、合意率8割※ではなく、限りなく100%に近い合意を目標とした活動が必要。

※建替え決議（区分所有法）、マンション敷地売却決議（マンション建替法）において、例えば区分所有者が10人のマンションでは、3人の非賛成（反対・棄権）で決議は不成立。少数意見にも配慮し、手続きに不備のない合意形成活動が必要。

合意形成上の課題2.

■推進体制

区分所有者（管理組合組合員）の絶対数が少なく、理事会・委員会の編成が難しい。



建替え決議は管理組合マターであり、管理組合の主体的な合意形成活動が必須。色々な立場・意見の区分所有者が参画が理想。

規約※によっては、外部居住者や区分所有者の親族には理事資格がないケースも・・・

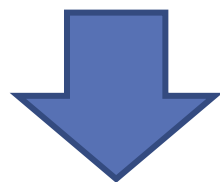
※規約は当該マンションの竣工時のマンション標準管理規約（国交省作成）を参考に作成しているケースが多いが、嘗ての標準管理規約には上記のような役員資格の制限。

合意形成は外部居住者も含めた、区分所有者全員参加が理想。規約の改正による理事資格の変更も考えられるが、外部区分所有者も参加可能な「専門委員会」で推進することも一つの方法。

合意形成上の課題3.

■管理組合の予算上の制約

小規模マンションの場合、管理費・修繕積立金の残高が少ない。



建替え計画の検討や合意形成活動には設計事務所やコンサルタントの協力が必要であり、充当する資金の手当てが必要。

管理規約※によっては、修繕積立金を建替えの検討には使えないケースも・・・

※管理規約で修繕積立金の使用用途に、「建替えの検討」が含まれていなければ、修繕積立金の充当は不可。

※対応としては、現行の標準管理規約への改定（修繕積立金に余裕があることが前提、規約の改正は区分所有法により3/4以上の特別決議）や専門家業務のサポートが可能な事業協力者の選定。

建物計画（設計）上の課題1.

■敷地条件による制約

敷地面積が大きいことや敷地形状が非整形であることによる計画上の制約。

接している道路の幅員等による制約から本来の容積率が利用できない場合も。



制約を突破して、建替えによる床面積の拡大を実現するためには何らかの工夫※が必要。

※隣地との共同化による、敷地形状の整形化や接道条件の改善等（耐震性に問題があれば、「マンション建替法容積率許可」も・・・）。

建物計画（設計）上の課題 2.

■ 再建マンションの規模による制約

小規模マンションの建替えでは、高層化等により床面積の増加が可能な場合も基準階（標準的な階）の面積が制約され住戸の配置が難しくなる。



建替えマンションでは、プランのバリエーション※が増加することもあり、建物計画を成立させるためには、ジグソーパズル的な設計計画と、区分所有者間での調整が必要。

※入居時点では、類似の家族構成で所有者本人が居住していた建物も、外部居住化、賃貸化が進み、居住している場合も家族構成やライフスタイルが多様化。宇田川町住宅（プラン1種類が27パターンに）や河田町住宅（2種類が30パターンに）のように建替え後は多様なプラン構成が求められた。

建物計画（設計）上の課題 3.

■ 法律や都市計画の変化による制約

容積地区（東京では1964年～）、日影規制（1976年～）、絶対高さ規制等の導入により、建物計画のための条件が建築時点とは大幅に変化。

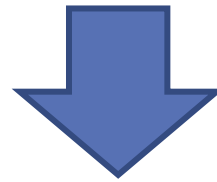


従来の建物を単純に高層化することは難しく、現行法規の制約の中で、最大限の建物規模を確保する設計計画求められる。そのため建物形状は複雑化し、従前全戸南向きの建物でも、西向きや東向きなど住戸の方位も多様化せざるを得ない。（既存不適格で建替え場合は床面積が減少してしまう建物のも多数存在。）

事業規模による課題

■ 事業協力者が参画可能な事業規模

建替え事業で管理組合のパートナーとなる事業協力者は、区分所有者が取得しない区画（保留床）を取得し、外部に販売するビジネスモデル。そのため参画には一定の規模が必要。



規模が小さい建替えでは必要な保留床が確保できないケースもあります。一方で区分所有者だけで建替えを進める「自主建替え」はリスク等の問題から実現例は極めて少ない。

※保留床が小さくとも取り組める事業協力者が必要。

事例紹介Ⅰ（宇田川町住宅→アトラス渋谷公園通り）



1961年竣工の渋谷公園通りに面した都公社分譲の7階建て、店舗・事務所併設マンション（住戸16戸＋店舗事務所）を13階建て、住宅49戸＋店舗に建替え。

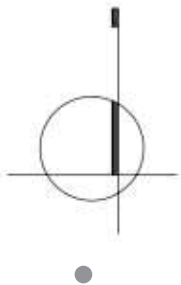
一旦計画が頓挫するも、有志数名によって検討を再開して建替えを実現、弊社は再開時の初動期を支援。



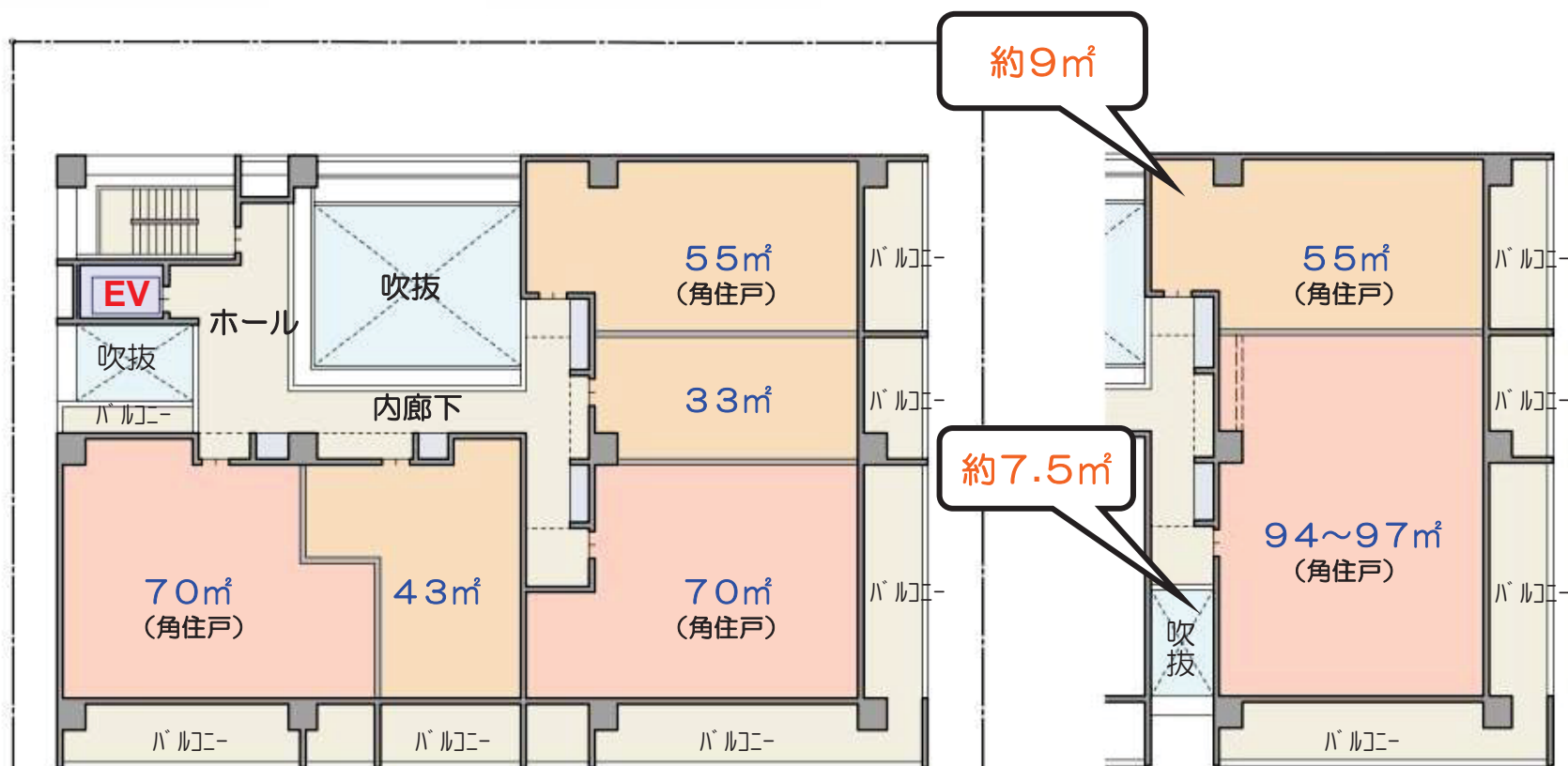
事例紹介Ⅰ (宇田川町住宅→アトラス渋谷公園通り)



各階8戸（メゾネット形式・全戸同一プラン）の住戸配置は最多でも6戸になった。住戸割を容易にするために、住戸区画をL字型の配置にすることでブロックを極力整形化した。



事例紹介Ⅰ (宇田川町住宅→アトラス渋谷公園通り)



階によって、吹き抜け
や廊下を一部屋内化す
ることでプランバリ
エーションを確保。

事例紹介Ⅰ（宇田川町住宅→アトラス渋谷公園通り）

	建替え前	建替え後
棟数・階数	地上7階建て 全1棟	地上13階建て 全1棟
敷地面積	約870m ² 約263坪	同左
総戸数	16戸＋1（店舗・事務所）	50戸＋1（店舗）
延床面積	約2,542m ² 約769坪	約6,261m ² 約1,894坪
事業手法	マンション建替法組合施行	

事例紹介Ⅱ（河田町住宅→アトラス新宿河田町ヒルズ）



1956年築の都公社分譲の小規模団地（4階建て2棟・34戸）を6階建て1棟・41戸に建替え。

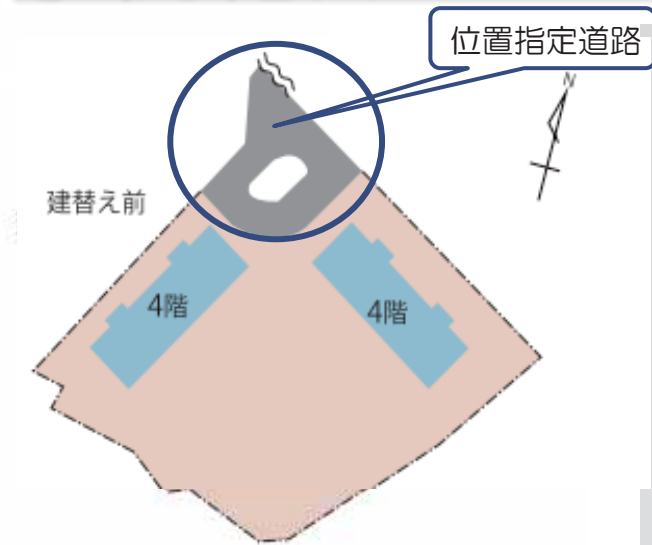
期間50年の割賦販売のため、建替え検討当初は管理組合成立前（登記上の所有権は公社が留保）で、自治会有志によって検討が始まり、合意形成活動は管理組合を設立することから始めた。

初動期活動の中心は女性区分所有者の有志。

NPOの支援や国交省の補助金（当該補助金はその後廃止）を活用しながら検討を継続。



事例紹介Ⅱ（河田町住宅→アトラス新宿河田町ヒルズ）



建物北側のグレーの部分道路（幅員4m）で、接道はこの部分だけであったため、東京都安全条例により建築可能な建物規模は延べ床面積3,000㎡が上限。

再建マンションでは南面の間口が制約される中、「雁行型」の建物形状を採用することで、南向き住戸を極力確保し、各住戸の外壁面を増やすことで日照・通風を確保。



事例紹介Ⅱ（河田町住宅→アトラス新宿河田町ヒルズ）

	建替え前	建替え後
棟数・階数	地上4階建て 全2棟	地上6階建て 全1棟
敷地面積	約1,952m ² 約590坪	同左
総戸数	34戸	41戸
延床面積	約1,775m ² 約537坪	約2,995m ² 約906坪
事業手法	マンション建替法組合施行	

事例紹介Ⅲ (シンテンビル→アトラス新宿左門町)



1962年竣工の不燃
公社分譲による、事務
所・住宅併用の地上権
(借地権) マンション
11階・事務所+住宅
28戸を12階・事務所
+住宅36戸に建替え。

床面積が減少してし
まう建替えだったが、
3.11を経験した区分所
有者の耐震性に対する
不安と借地契約の残存
期間が少なかったこと
が合意形成の原動力に
なった。

借地権マンションと
しての建替えは日本初
と思われる。

事例紹介Ⅲ（シンテンビル→アトラス新宿左門町）



日影規制導入前に建てられた建物は東西間口が大きく南向きの住戸配置だった。前面道路から30mを超えたエリアは低層住宅を想定した「第一種住居地域」で日影規制（4h-2.5h、当該敷地だけでなく、日影規制のあるエリアに落ちる影も規制されます）があり従前規模や形状の建物の計画は厳しかった。

再建マンションの床面積は登記上の面積との比較で従前の87%程度。

事例紹介Ⅲ（シンテンビル→アトラス新宿左門町）

	建替え前	建替え後
棟数・階数	地上11階建て 全1棟	地上12階建て 全1棟
敷地面積	約554m ² 約167坪	同左
総戸数	28戸＋1（事務所）	36戸＋1（事務所）
延床面積	約4,088m ² 約1,237坪	<u>約3,560m²</u> 約1,077坪
事業手法	等価交換事業	

事例紹介Ⅳ（ビレッタ朝日→アトラス押上桜花テラス）



竣工予想パース

1972年築分譲の耐震不足マンションを隣地との共同化によって建替え。

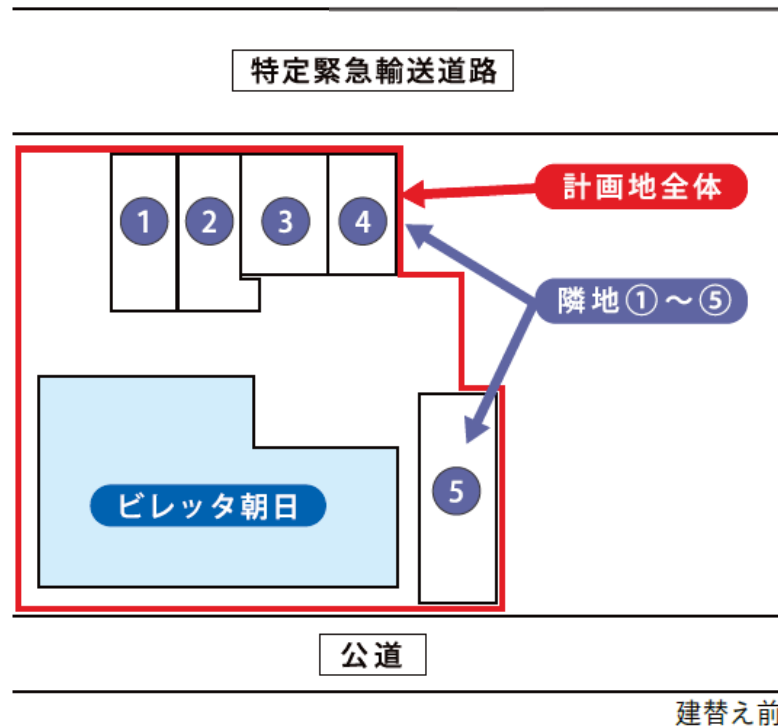
有志で再生検討委員を発足させ月1回の意見交換会を実施。当該地は特定緊急輸送道路（水戸街道沿い）であったため墨田区耐震診断助成制度を利用し、耐震診断を行った結果「地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い」と判定を受けた。

委員による耐震・建替えの比較検討や隣地との協議内容を広報活動により情報共有を図り、現状理解を深めるに至ったことが再生方針の決定につながった。隣接する5件の一戸建てと共同で建替え。



事例紹介Ⅳ（ビレッタ朝日→アトラス押上桜花テラス）

特定緊急輸送道路沿いの隣地との共同化



敷地の有効活用と建替えの経済条件改善のため、隣接地との共同化を検討

[隣接地建物の事情]

- 東京オリンピック以前の建築であり、建物老朽化と所有者の高齢化が進んでいた。
- 水戸街道側の区画では道路拡幅計画線に敷地の半分以上がかかっており、建替えの場合、耐火建築物の2階建て程度しか建たない状況であった。



- 隣接施行敷地所有者にとってもメリットがあることから、本計画参加の合意。（全員の合意が前提）

事例紹介Ⅳ（ビレッタ朝日→アトラス押上桜花テラス）

	建替え前	建替え後
棟数・階数	地上10階建て 全1棟	地上11階建て 全1棟
敷地面積	約390m ² 約118坪	約1,060m ² 約321坪
総戸数	58戸+5戸建て	90戸
延床面積	約3,261m ² 約986坪	約7,430m ² 約2,247坪
事業手法	等価交換事業	